



Phare 2003/004-379.01.08

WSPARCIE PROCESU WDRAŻANIA ZPORR NA POZIOMIE CENTRALNYM I REGIONALNYM

## KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

### MODERNIZACJI BUDYNKU NA CELE KULTURALNO-TURYSTYCZNE

Obiekt

Budynek użytkowy (gospoda i świetlica)

Adres

Brody, Rynek 3, działka nr 167/24

Oznaczenie nieruchomości

Obręb: Brody, nr mapy 1, działka nr 167/24

Przynależność administracyjna:

Województwo: Lubuskie

Powiat: Żary

Gmina: Brody

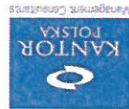
Właściciel:

Gmina Brody

Projektant:

dr inż. Arch. Maciej Małachowicz

Upr. 383/82/WBP



Projekt finansowany ze środków programu Unii Europejskiej Phare oraz ze środków budżetu państwa, realizowany na zlecenie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego

**SPIS TREŚCI:**

Strona tytułowa

**I. Część opisowa**

1. Opis stanu istniejącego

Dane ogólne

Opis obiektu

2. Opis koncepcji projektowej

3. Opis prac budowlanych

4. Załączniki

Zaświadczenie Okręgowej Izby Architektów nr DS-0452

Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego nr 383/82/WBPP

**II. Część rysunkowa**

1. Spis rysunków

1	Projekt zagospodarowania terenu	skala 1:500
2	Projekt zagospodarowania terenu	skala 1:250
3	Elewacja północna	skala 1:100
4	Elewacja wschodnia	skala 1:100
5	Elewacja południowa	skala 1:100
6	Elewacja zachodnia	skala 1:100
7	Rzut kondygnacji 1	skala 1:100
8	Rzut kondygnacji 2	skala 1:100
9	Rzut kondygnacji 3	skala 1:100
10	Przekrój A-A	skala 1:100

## 1. Opis stanu istniejącego:

Dane ogólne	
Kubatura:	parter – 1030,36 m <sup>3</sup> piętro – 2301,83 m <sup>3</sup> ogółem – 3332,18 m <sup>3</sup>
Pow. użytkowa:	parter – 416,9 m <sup>2</sup> piętro – 440,8 m <sup>2</sup> ogółem – 857,7 m <sup>2</sup>
Pow. zabudowy:	557 m <sup>2</sup>
Pow. działki:	1 244 m <sup>2</sup>
Opis obiektu	
<b>Sytuacja</b>	
Budynek, pochodzący z okresu międzywojennego, położony jest w centrum wsi Brody na działce nr 167/24 sąsiadującej z Urzędem Gminy i zabrytkowym zespołem urbanistycznym barokowych budowli podworskich.	
Obiekt wolnostojący, dwukondygnacyjny, usytuowany w głębi działki narysie zbliżonym do prostokąta.	
Obiekt znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, w zabrytkowym założeniu urbanistycznym wsi Brody.	

## Materiał i konstrukcja

Ściany konstrukcyjne z cegły, grubości 2 cegły, ściany działowe grubości ½ cegły, stropy typu Kleina na belkach stalowych i drewniane, więźba dachowa drewniana w konstrukcji wieszarowej, pokrycie dachu dachówką karpidówką w rybią łuskę.

Stolarstwo drewniane, stolarstwo okienne drewniane – okna skrzynkowe.

Schody zewnętrzne murowane z cegły.

Ściany wewnętrzne i zewnętrzne tynkowane.

Na parterze posadzka drewniana na legarach (deski), częściowo posadzki z płytek pcv.

Na piętrze parkiet.

## Bryła

Budynek dwukondygnacyjny założony na planie prostokąta z dostawionym od frontu prostokątnym w rzucie przedsięwzięciem.

Całość kryta jest stromym dwuspadowym dachem. We frontowej (południowej) połaci dachu znajdują się trzy niewielkie lukarny – „wole oka”.

Od frontu w parterze jedno wejście główne do budynku i 3 wejścia gospodarcze.

Na piętro prowadzą schody zewnętrzne i obecnie zabudowane schody wewnętrzne.

Wysokość pomieszczeń parteru 2,50m i 3,40m, wysokość pomieszczeń na piętrze – 2,50m, 3,50m i 5,95m – sala gimnastyczna.

Wysokość stropu nad ostatnią kondygnacją użytkową – 8,75m.

Wysokość budynku 14,15m.

## Ocena stanu budynku

Obiekt silnie zawilgocony, posadzki i podłogi oraz stolarstwo drzwi i okien oraz tynki i pokrycie dachowe wymagają wymiany.

Wyposażenie zdezastowane. Stan konstrukcji budynku – dobry.

Obiekt nadaje się do adaptacji.

## 2. Opis koncepcji projektowej:

### Cel

Zasadniczym celem koncepcji jest :

- wykorzystanie istniejącego, nieużytkowanego obiektu
- wprowadzenie funkcji wspomagającej turystyczną aktywność Brodów
- architektoniczne zcałenie budynku Centrum z barokowym zespołem zabudowań podworskich
- uporządkowanie terenu pomiędzy Centrum a Rynkiem

### Funkcje

Projekt przewiduje wprowadzenie nowych funkcji usługowych. W parterze - lokal gastronomiczny z zapleczem oraz recepcja i pokoje administracyjne - biurowe Centrum Informacji Turystycznej. Zaplecze sanitarne będzie dostępne z lokalu recepcyjnego. W hallu otwarte zostaną podwójne wewnętrzne schody na piętro. W odrębnym pomieszczeniu pozostawiono też pomniejszone pomieszczenie kotłowni. Na piętrze hall - foyer z zapleczem sanitarnym oraz duża sala wielofunkcyjna i pomieszczenie biblioteczne z antresolą. Strych nieużytkowany.

### Zestawienie powierzchni

#### Kondygnacja 1

Nr	Nazwa pom.	Powierzchnia
1.1	Przedsiónek	44,60 m <sup>2</sup>
1.2	Stieł windy, szatnia	15,55 m <sup>2</sup>
1.3	Przedsiónek	9,45 m <sup>2</sup>
1.4	Korytarz	16,50 m <sup>2</sup>
1.5	Kotłownia	9,00 m <sup>2</sup>
1.6	Pom. biurowe	17,75 m <sup>2</sup>
1.7	Pom. biurowe	36,50 m <sup>2</sup>
1.8	Pom. biurowe	26,95 m <sup>2</sup>
1.9	Sala klubowa	31,50 m <sup>2</sup>
1.10	Sala kawiarni	54,30 m <sup>2</sup>
1.11	Sala bufetowa	30,00 m <sup>2</sup>
1.12	Parkiet, scena kameralna	28,00 m <sup>2</sup>
1.13	Przedsiónek	1,95 m <sup>2</sup>
1.14	Mag. podręczny	2,30 m <sup>2</sup>
1.15	Zaplecze kawiarni	3,20 m <sup>2</sup>
1.16	Rozdzielnia kelnerska	9,10 m <sup>2</sup>
1.17	Kuchnia	13,50 m <sup>2</sup>
1.18	Przygotowalnia	4,35 m <sup>2</sup>
1.19	Korytarz	3,20 m <sup>2</sup>
1.20	Zmywak	3,85 m <sup>2</sup>
1.21	Pom. gospodarcze	2,40 m <sup>2</sup>
1.22	Korytarz	14,15 m <sup>2</sup>
1.23	Magazyn	21,90 m <sup>2</sup>
1.24	Szatnia personelu	8,90 m <sup>2</sup>
1.25	Sanitariat personelu	4,75 m <sup>2</sup>
1.26	Stieł	6,95 m <sup>2</sup>
1.27	WC inw.	3,95 m <sup>2</sup>
1.28	WC męski	10,50 m <sup>2</sup>
1.29	WC damski	6,40 m <sup>2</sup>
Łącznie		441,4 m <sup>2</sup>

**Media**  
 Obiekt będzie posiadał instalację elektryczną (z istniejącej nowej szafki w elewacji południowej)  
 wodno - kanalizacyjną (istniejące własne szambo), odgromową.  
 Ogrzewanie z własnej kotłowni gazowej lub olejowej.  
 Koncepcja przewiduje wymianę instalacji wewnętrznych oraz modernizację kotłowni.  
 Docelowo obiekt zostanie przyłączony do sieci kanalizacyjnej.

**Zagospodarowanie terenu i zieleni**  
 Teren przed budynkiem Centrum zostanie na nowo zagospodarowany (rys. 1,2).  
 Zostanie częściowo splantowany (obniżony), celem uzyskania spadków odpowiadających elewację północną.  
 Wzdłuż drogi łączącej Rynek z zespołem pałacu powstanie na odcinku ok 10 m murek z bramką (rys. 1,2,6).  
 Uporządkowane zostaną również zewnętrzne śmietniki - zostaną zadaszone dwuspadowym, ceramicznym dachem.  
 Trawnik przed Centrum uzyska regularny układ ścieżek i żywopłotów.  
 Pozostaje istniejący parking.  
 Wprowadzone zostaną pojedyncze nasadzenia drzew.  
 W celu podkreślenia rangi drogi pomiędzy Rynek i Pałacem proponowane jest wprowadzenie drugiego szpaleru drzew i stworzenie zacięzionej alei.  
 Na elewacji południowej Centrum przewidziano metalowe kratki pod zieleni pnącą, ukształtowaną architektonicznie.  
 Zieleni pnąca jest także przewidywana na zachodniej (ślepej) ścianie Centrum.

**Elewacje**  
 Elewacje budynku otrzymują boniowanie w parterze oraz korekty istniejących okien.  
 Okna parteru otrzymują zewnętrzne okiennice (rys. 3 - 6).

**Bryła**  
 Bryła budynku ulega niewielkim zmianom - usunięte zostają schody zewnętrzne od strony północnej.  
 W miejscu środkowych schodów pojawia się, wysunięty poza obrys budynku, zaakragiony w rzucie, parterowy przedstunek, zwieńczony balkonem.  
 Stromy, dwuspadowy dach otrzymuje dwie nowe lukarny - wole oka (po jednej od strony północnej i południowej).

Nr	Nazwa pom.	Powierzchnia
3.1	Antresola	47,20 m <sup>2</sup>
2.2	Pom. gospodarcze	13,50 m <sup>2</sup>
2.3	Antresola sceny	8,70 m <sup>2</sup>
2.4	Pom. gospodarcze	14,45 m <sup>2</sup>
2.5	Pom. gospodarcze	14,60 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie</b>		<b>111,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Powierzchnia użytkowa obiektu</b>		<b>1013,25 m<sup>2</sup></b>

### Kondygnacja 3

Nr	Nazwa pom.	Powierzchnia
2.1	Hall - foyer	48,75 m <sup>2</sup>
2.2	Taras letni	31,65 m <sup>2</sup>
2.3	Biblioteka	18,85 m <sup>2</sup>
2.4	Sala biblioteczna	67,00 m <sup>2</sup>
2.5	Sala wielofunkcyjna	206,60 m <sup>2</sup>
2.6	Zaplecze sceny	13,40 m <sup>2</sup>
2.7	Scena	44,15 m <sup>2</sup>
2.8	Zaplecze sali	14,60 m <sup>2</sup>
2.9	WC męskie	7,4 m <sup>2</sup>
2.10	WC damskie	7,2 m <sup>2</sup>
<b>Łącznie</b>		<b>460 m<sup>2</sup></b>

### Kondygnacja 2

### 3. Opis prac budowlanych

#### Izolacje

Obiekt zostanie ocieplony na zewnątrz 8 cm warstwą styropianu pod tynkiem. Izolację przeciwwilgotnościową poziomą i pionową w parterze. Na poddaszu folia wiatrochronna na połaciach dachowych pod dachówki. Strop nad piętrem ocieplony zostanie wełną mineralną twardą - 12 cm.

#### Roboty ciesielskie

Ścianę pomiędzy salą wielofunkcyjną i biblioteką, projektowane wykonąć w lekkiej konstrukcji szkieletowej drewnianej. Antresola w konstrukcji drewnianej.

#### Roboty dekarские

Dach zostanie pokryty nową dachówką karpówką w łuskę.

#### Roboty malarskie

Ściany zewnętrzne malowane farbą silikonową. Ściany wewnętrzne malowane farbą emulsyjną.

#### Stolarstwo okienne i drzwiowe

Nowa stolarka drewniana, indywidualna, wzorowana częściowo na istniejącej. Drzwi istniejące mają być częściowo wykorzystane, po renowacji. Okna jednoramowe z szybą zespoloną. Wprowadzono w parterze nowe drewniane okienne zewnątrzne.

#### Ślusarka

Nowa balustrada tarasu - metalowa, kuta wg projektu indywidualnego. 5 krtek z drutu do prowadzenia zieleni po elewacji (rys. 5, 6)

Opracował M. Matachowicz